

17.7.95
27.3.95

2-389

68

מחוז הצפון
מרחב חכנון עקופי 'הגליל המזרחי'

תכנית עמאר עס' 7033

העקום: ניין

חלקי גושים: 17201, 17202, 17206, 17207.

גושים בשלעוה: שטח בנוי 17200

שטח החכנית: 440 ד'

בעל הקרקע: עינהל עקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: הועדה עקופית לחכנון ולבניה הגליל המזרחי

עורך החכנית: הועדה העקופית לחכנון ובניה הגליל המזרחי

1.2 עטרת החכנית

1. לקבוע הנחיות ומנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.

2. חכנון רמת דרכים בהתחשבות בעצב הקיים.

כללי

2.1 עם ותלוח

חכנית זו תקרא חכנית עמאר עס' 7033/ד והיא תחול על שטח הקרקע...

2.2 רחש לחכניות אחרות

חכנית זו עבטלה אח כל החכניות העפורטות הקודעות שאושרות בשטח וכל סתירה בין החכניות האפורים לבין חכנית זו הודאומיה הן שתקבענה.

באשוח המסומן כקרקע חקלאית יחולו הוראות תכנית מסי ג/6654.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והעמיה ושכניה - 1965-5701

אישור תכנית מס' 7033/ד

הועדה המזרחית לתכנון ולבניה הגליל המזרחי
תאריך: 8.9.93

יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והעמיה ושכניה - 1965-5701

אישור תכנית מס' 7033/ד

הועדה המזרחית לתכנון ולבניה הגליל המזרחי
תאריך: 8.9.93

יושב ראש הועדה

7033/ד
4326
10.8.95

3. הסימונים בחשבים

סימון בחשבים

פרוש הסימון

1. גבול החכמים..... קו כחול רצוף
2. אזור עגורים א..... כחום
3. אזור עגורים ב'..... כחול
4. שטח לבנין ציבורי..... חום עוהחם חום כהה
5. שטח ציבורי פתוח..... ירוק
6. שטח פרטי פתוח..... ירוק פותחם בירוק כהה
7. אזור עגורים ופחרי בחוים..... כתום קרם אלכסונריים באפור
8. שטח לבית קברות קיים..... צהוב עקווקו בירוק אלכסוני
9. שטח למתקן הנדסי..... סגול פותחם בשחור
10. שטח חקלאי..... פסים ירוקים
11. דרך שאושרת..... חום
12. דרך פוצעת או הרחבת דרך פוצעת..... אדום
13. דרך להולכי רגל..... ירוק עם קיוקוו באדום
14. דרך לביטול..... קוים אלכסוניים צארום
15. משפר הדרך..... ספרה ברבע העליון של העגול
16. קו כנין עינימלי (קדמי)..... ספרות ברבעים העדדיים של העגול
17. רוחב הדרך..... ספרה ברבע התחתון של העגול

4. הוראות כלליות

4.1 לא ישמשו שום קרקע או כנין הנמצאים באזור המסופף לחשריט לשום חכלית אלא לחכלית שנקבעה ברשימת החכליות הפותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הכנין.

4.2

ב. על אף האמור בסעיף 9 יהיה פותר להקים על העגרוש עכני עוד.

4.3 חנויות, בתי יעלאכה:

חיה הועדה העקועית רשאית להחיר את הקעתם של חנויות פסחר גם באזור פגורים. (עם לא נאצר אחר בוראות אלה).

4.4 שטח עיניעלי לעגרוש בניה, אחוז בניה עקסיעלי, פרווחים וקוי בניה בעקועות שאינם פסוענים בושריט, גובה הכנינים יהיו בהתאם לטבלה הפצורפת לתכנית זו ויהיו פחושטבים לפי שטח העגרוש נמו.

4.5 שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים יהיו נחונים להפקעה וירששו על שם הרשות העקועית בהתאם לחוק התכנון והבניה חשביה-1965.

4.6 שטחי חניה ועיקום חניה

א. לא תותר הקעת בנין בשטח החכנית אלא לאחר שיובטחו עקועות חניה על פי חקו פשרד החכורה.

פפ"ר תקבות התכבור והבכירה (התקבת מקומות חכירה) תשמ"ג - 1983

ב. לא תותר הקעת עוסך נפרד להחנית רכב באזור בלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה העקועית, להחקינז בקועת קרקע של הכנין.

ג. גובהו של עוסך נפרד לא יעלה על 2.20 עטרים.

ד. בעקרים טופוגרפיים עיוחרים רשאית הועדה העקועית להחיר את הקעתם של עוסך להחנית רכב על גבול העגרוש עם פרווח קרפי של פטר אחד בלבד.

ה. עיקום החניה יהיה כחוך גכולות העגרוש.

4.8 בנינים קיימים.

א. מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, ו/או בסטיה בהיתר שניתן, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לועדה המקומית תוך חודשיים מיום תחילתה של תכנית זו.

ב. לא יינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם חריגה מהוראותיה.

ג. לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה:

1. מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבניה על פי תכנית זו אך החורג מהוראותיה מבחנית שטח כניה ו/או מספר קומות, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.

2. מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה, החריגה אינה מהווה מטרד למגרשים הנובלים או לסביבתה.

3. מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הקדמי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שרוב המבנים הקיימים באותו קטע דרך נמצאים בקו בנין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך.

4. לגבי תוספת קומות מעל מבנים קיימים כמפורט בסעיפים (2) ו-(3) תהיה הועדה המקומית רשאית להחיר בגכולות הכנין הקיים ובאותו היטל.

ד. כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך והק על פי הוראות תכנית זו.

ה. לא יינתן היתר לתוספת בניה לכנין הנכלל במקרים שבס"ק א-ד אלא אפשר שהבקשה להיתר תוגש לריוו ההיח ולתוספת עתיק יאזן.

5. רשימת תכליות

5.1 אזורי מגורים א'

- א. בתי מגורים, בנייני עזה בגודל עקסיפלי 30 פ"ר.
- ב. עועדונים פרטיים וחברתיים
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד. מגרשים של בעלי עקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים ועמותה פיס להחניית רכב.
- ו. חנויות עוון וקיוסקים.
- ז. מספרות ועכוני יופי.

5.2 אזור מגורים ב'. כמו אזור מגורים א' ראה טבלה לא יינתן היחר ללא אישור משרד העתיקות.

5.3 אזור מגורים ומסחרי כחוי

יהיה פוחר להקים בקופת העמודים חנויות ופעליהן 2 קומות מגורים.

5.4 אזור עבני צבור

- א. השטח פיועד להקמת בנייני ציבור, כגון:
 - 1. א. מקועות לפולחן דתי כגון: בנסיה, מסגד וכו'.
 - 2. א. עוסדות חינוך וחרבות
 - 3. א. מגרשי משחקים

5. א. ערפאות, חחנות לאס ולילד, גני ילדים וחחנות לעזרה ראשונה.

לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש חכניה בנוי על רקע חכנית עווד פוסעך בקנה עידה 1:250 שוורה חכנון עפורט לכל החלקה, כאשר חכנית הבינוי חוגש כחלק עהבקשה להיחר בניה.

5.5 שטח ציבורי פתוח ופרטי פתוח

- א. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב. עחקני עשחקים לילדים ובתי שימוש צבוריים.
- ג. עגרשי ספורט ומגרשי עשחקים.

5.6 בית קברות

חפירות, סוללות, עצבות ועבני עצבות. גג ועבנים לצורך פולחן דתי.

5.8 איוור הקלאיי: לחקלאות, אין להחיר בניה, לעעט לול קיים בשכונה עמרבית.

5.9 עובלה

תאוחר בעסגרת חכנון אזורי לפי חכניה עפורטת ובאישור הועדה העחויות, ולפי חוק עזר של העועצה האיוורית.

5.10

שטח לעחקן הנדסי עשעש לכריכה עים של עקורות.

5.11 דרנים

א. שטח הדרכים להולכי רגל ירסם על סם הטועצה העקופית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.

ב. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי במטח החכנית אלא אם יוכטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרטונה בחשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת נשנה לחלקה אשר לא חבטיח חיבור בזה.

ג. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות.

ד. כסעכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקט בעל החלקה לבנות חנות.

6. דרכים ונטיעות

6.1 דרך - פירושה גם דרך שעקופה נטועה בחשריט או דרך נוספת שנקבעה בחכנית מפורטת או חכנית חלוקה לגופו של ענין.

6.2 מקועול הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסופנו בחשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בחוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י חכנית מפורטת או חכנית חלוקה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בחכנית זו.

6.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה העקופית.

6.4 אין להניח עטודי חשנל וכבלי תת-קרקעיים אלא באישור הטינהל לענייני חשנל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה העקופית.

6.5 אין להקים בחוואי הדרכים וליד כל עבנה שהוא לעטט עבנים זמניים הקטורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן חחנות צל העחנה לאוטובוסים.

6.6 נטיעת עצים ושפירתם

א. הועדה העקופית או הרשות העקופית רשאים בעקרים נטוייעים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שפירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצנחים אחרים העפריעים לדרך.

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו חוך תקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה העקופית או הרשות העקופית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולעטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג. הועדה העקופית או הרשות העקופית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שתיא חמצא לנחוף על ענח לשמור על כל עץ הנמצא על אדמותיו, לנטוע עצים חדשים, שיחי ומשוכות לאורך גבולותיו.

7. ניקון, חיעול ואספקת עים

7.1 ניקון זחיעול

הועדה העקופית רשאית בהסכמה של הועדה הפחזית לשפור על קרקע הדרושה לעבר עי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול בהתאם לפצויין בחשדיט הצורך בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוג

בתחזימהתוכנית יבוצעו קוץ מאסף חת-קרקעיים. תכנית חיבור המגרשם אל קוי המאסף חוגש כחלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י המועצה המקומית והועדה המקומית.

7.3 אספקת עים

- א. הספקת עים בחאום עם הרמות העקופית.
- ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עשוקה, ברכה או ששאבה לא יבנו או יונחו עבלי היתר. שאח הועדה העקופית.

7.4 חשעל

איחור הבניה בקרבת קוי חשעל:

- א. לא ינחן היתר בניה או חלק עענו עתחת לקוי חשעל עיליים, בקרבת קוי חשעל עיליים. יינחן היתר בניה רק בערחקים העפורטים עטה, עקו אנבי עשוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשעל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של העבנה:

העבנה:

2 עטרים	ברמת עתח נעוך
5 עטרים	בקו עתח גבוה 22 ק"ו
8 עטרים	בקו עתח עליון 110 ק"ו
10 עטרים	בקו עתח עליון 150 ק"ו

- ב. אין לכנות בניינים מעל לכבלי חשעל חת-קרקעיים ולא בערחק הקטן ע-2 עטרים עלבליים אלו, ואין לחפור עעל ובקרבת כבלי חשעל חת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה עחברת החשעל.

8. עקלטים

ככל בנייני הצבור והעצורים בשטח החכנית, יבנו עקלטים בהתאם לדרישות ועפרטי הרשויות העוסטכות ובחיאום איתן.

9. חלוקת עשנה

הועדה עקופית חדרוש חלוקת עשנה על חלקות ששטחן עעל 800 ע"ר עעליהן קייעים יותר עבית אחד ללא צורך כהגשת תכנית עפורטת ע"י בעלי הקרקע, עפת החלוקה תהיה ערובה ע"י עודד עוסמך.

במגרשים ששטחם מעל 600 מטר מרובע ניתן לבנות 2 בניינים ללא חלוקה ובתנאי שהמרחק בין שני הבניינים יהיה מינימום 5 מ"מ

10. הרחקת אשפה
לא יינתן היתר בניה בשטח החבניה אלא לאחר שיוכחט פקום לפחי האשפה בשטח
התגרם ויסומן בחבניה ההגשה.

12. עץ השבחה : יגבה כחוק.

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות
13. הפקעות: המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. בנין עזר - בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי. או כחלק ממנו או במרתפו
או בקומת העמודים המפולשת שלא או באחד בקומותיו. או על גגו והמיועד
לשמש כאחד מאלה; ו.

1. מוסך לרכב פרטי.

2. מחסן לכלי עבודה. כלי גינה או כלים אחרים היוצא באלם.

3. מקלט או מגדל ביטחון או מחסה לשעת חירום.

4. חדר כביסה או יבוש כביסה.

15 : הבניה בשטח חקלאי תותר עפ"י תקנון תכנית ג/6540.

שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח. בגבולות קו המסוקן בשחור בתשריט

לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא
יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות
ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה,
שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח
סעיף 29א.

טבלה

מס' אחורי יחיד	מס' אחורי יחיד	מס' אחורי יחיד	מס' אחורי יחיד	מס' אחורי יחיד	מס' אחורי יחיד	מס' אחורי יחיד	מס' אחורי יחיד	מס' אחורי יחיד	מס' אחורי יחיד
3	3	3	לפי החשבים	3 קופות פעל קופת עמודים.	אחוז בניה עותר בכל קופה	גודל פגרת פיניעלי בע"ר	400	עגורים א'	
					33% בקופה ס"ה 100% ב-3 קופות				
				1	30 פ"ר			עבנה עזר	
2	3	3		2 קופות פעל קופת עמודים	50% בקופה ב-2 קופות 100%	כפי שקיים לא פחות מ-250 פ"ר		עגורים ב'	
								שטח עגורים ועסחרי בחזית	
	3	3	לפי חשבים	3 קופות	60%	כפי שמשוען בחשבים		שטח לכנין צבורי	

בעירדה ולא משוען בחשבים יהיה קו בנין לצד הדרך 3 ע"א.
אכ"ש